LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2013

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation se chiffrait à 2,3 % dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec en octobre 2013, ce qui reflète un léger assouplissement des conditions de marché.
- Seuls les secteurs Les Rivières et Charlesbourg ont vu leur taux d'inoccupation augmenter.
- Entre 2012 et 2013, le taux de croissance estimatif du loyer moyen des appartements de deux chambres s'est établi à 1,0 %.

Figure 1

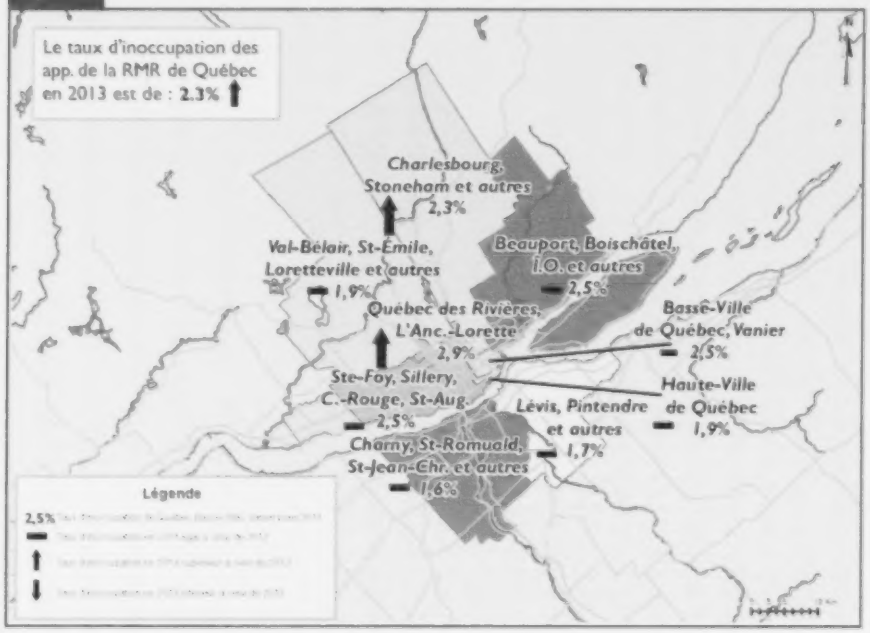


Table des matières

2 Les conditions de marché se sont légèrement assouplies

2 Le taux d'inoccupation a augmenté dans seulement deux secteurs

3 Les dynamiques varient selon les types de logements

3 Un pourcentage d'unités vacantes plus important dans les logements « haut de gamme »

4 La variation estimative du loyer moyen a été moins forte dans les appartements de deux chambres

5 Le marché des copropriétés offertes en location s'est assoupli

9 Tableaux statistiques

22 Définitions

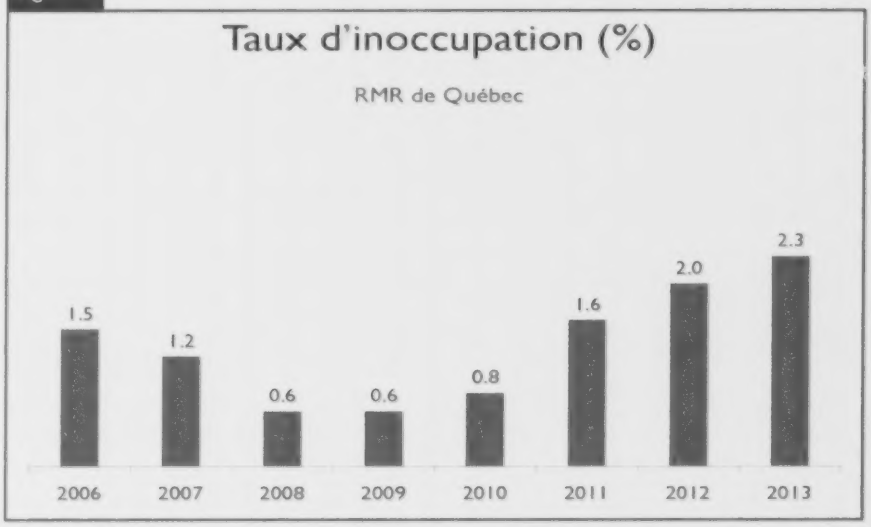
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Les conditions de marché se sont légèrement assouplies

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation était estimé à 2,3 % sur le marché locatif de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec en octobre 2013, comparativement à 2,0 %, un an plus tôt. Sous ce portrait se cache une dynamique où la demande est demeurée relativement stable et où l'offre a progressé de façon modérée.

Figure 2



Source : SCHL

Entre 2012 et 2013, on estime que le niveau de la demande sur le marché locatif est resté stable sous l'effet de divers facteurs. Premièrement, l'emploi a reculé chez les jeunes de 15 à 24 ans[1], ce qui a contribué à limiter la progression de la demande.

Deuxièmement, on estime que le mouvement d'accession à la propriété a été moins important qu'auparavant, compte tenu du recul observé tant dans les transactions[2] Centris® que dans les mises en chantier de logements de propriétaire-occupant. Un certain nombre de ménages susceptibles d'accéder à la propriété sont donc demeurés locataires. Cette dynamique a probablement contribué à maintenir une certaine portion de la demande de logements locatifs.

Troisièmement, l'apport de nouveaux résidants est vraisemblablement demeuré soutenu, en particulier chez les immigrants. Ceux-ci constituent d'ailleurs un groupe pour lequel la location est le choix dominant. En effet, la location est un mode d'occupation qui, en plus d'être abordable, s'avère souple et pratique lorsqu'on s'installe dans un pays étranger. Entre 2007 et 2012, le solde migratoire international est passé de 1 600 à 2 500 personnes. Cette composante migratoire représentait, en 2012, 54 % du bilan total, comparativement à 38 % en 2007.

Tout compte fait, la demande sur le marché locatif n'a vraisemblablement pas varié de façon importante depuis un an.

Du côté de l'offre, on a enregistré une diminution du nombre d'unités locatives achevées[3] entre les deux dernières enquêtes : celui-ci est passé de 914 à 641. L'offre de logements neufs a donc été moins importante cette année, comparativement à l'année dernière.

Au final, en considérant les différentes dynamiques liées au marché locatif, on en déduit que la demande est restée relativement stable alors que l'offre a augmenté de façon modérée, d'où une légère augmentation du taux d'inoccupation.

Le taux d'inoccupation a augmenté dans seulement deux secteurs

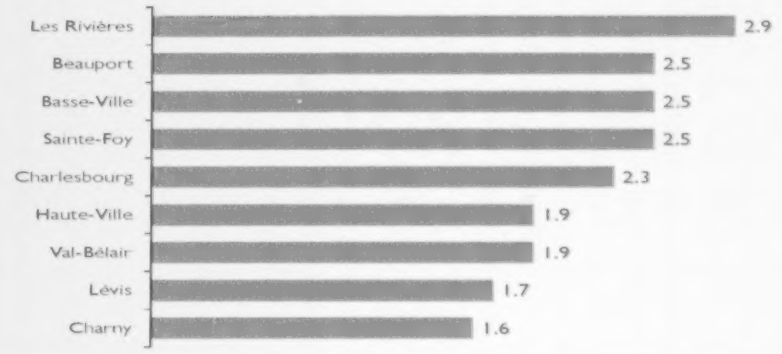
Le portrait de l'ensemble de la RMR révèle donc un léger assouplissement des conditions de marché. Toutefois, deux secteurs seulement ont vu leur pourcentage d'unités locatives vacantes augmenter : Les Rivières et Charlesbourg. Les taux d'inoccupation relevés y ont grimpé d'environ un point de pourcentage dans les deux cas.

Même si plusieurs secteurs présentent des taux d'inoccupation qui diffèrent entre 2012 et 2013, les variations

[1] Statistique Canada, Enquête sur la population active
[2] FCIQ par le système Centris®
[3] **Logement achevé** : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter. Les logements locatifs achevés et faisant partie de l'Enquête sur les logements locatifs doivent être achevés en mai de la même année.

Figure 3

Taux d'inoccupation (%) dans les différents secteurs de la RMR de Québec, 2013



Source : SCHL

ne sont pas significatives sur le plan statistique.

C'est dans le secteur Les Rivières que la proportion d'unités locatives vacantes est la plus élevée (2,9 %), alors que les deux secteurs de la Rive-Sud présentaient les proportions les plus faibles, soit 1,6 et 1,7 %.

Les dynamiques varient selon les types de logements

La relation entre l'offre et la demande n'a pas évolué de la même façon dans tous les types de logements. Entre 2012 et 2013, le taux d'inoccupation est demeuré inchangé dans les studios, a augmenté dans le cas des unités d'une et de deux chambres et a reculé dans celui des logements de trois chambres et plus.

Pour ce qui est des niveaux relatifs, la proportion d'unités vacantes des appartements de trois chambres et plus est la plus faible parmi tous les types de logements : elle s'est établie à 1,3 % en octobre dernier. Le secteur de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge–Saint-Augustin, plus particulièrement, a vu son marché se resserrer pour les grands appartements. On peut supposer que la demande de ce type de logements a progressé, alors que l'offre est restée stable[4]. De plus, l'offre de ce type d'unités ne représente que 13 % du total.

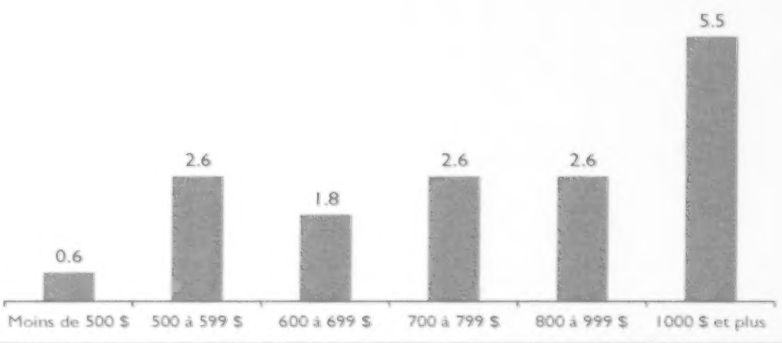
En revanche, l'offre d'unités locatives de deux chambres s'est vraisemblablement développée. Cette offre supplémentaire, jumelée à une demande plutôt stable, a imprimé un mouvement haussier au taux d'inoccupation, qui est ainsi passé de 1,8 à 2,5 %. Toutefois, seuls trois secteurs ont vu leur marché se détendre pour ce type d'unités : Les Rivières, Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge–Saint-Augustin et Charlesbourg.

Un pourcentage d'unités vacantes plus important dans les logements « haut de gamme »

Le taux d'inoccupation des appartements de deux chambres dont le loyer est de 1 000 $ et plus s'est établi à 5,5 % en octobre 2013. Il n'a pas varié de façon significative depuis

Figure 4

Taux d'inoccupation (%) selon la fourchette de loyers, appartements de deux chambres, RMR de Québec, 2013



Source : SCHL

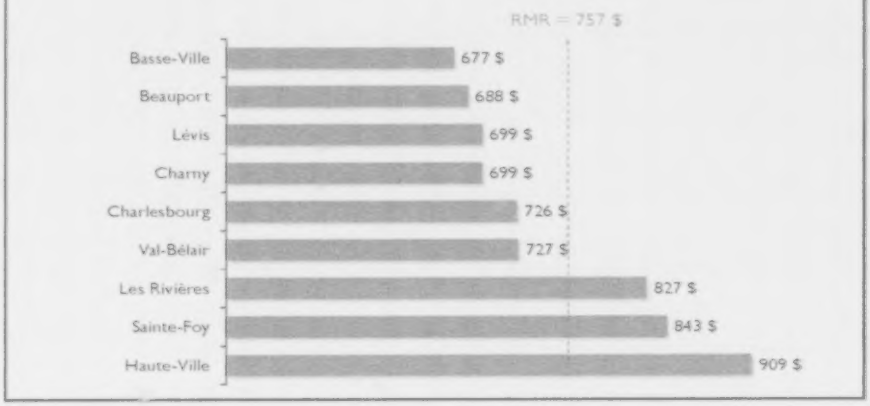
[4] On le constate avec les estimations de l'univers pour ce type de logement qui n'a que peu varié entre les deux dernières enquêtes.

un an. Ces résultats indiquent que la portion « haut de gamme » du marché présente une disponibilité qui surpasse de façon plus marquée le niveau de la demande.

Il faut dire que l'offre de logements « haut de gamme » fait aussi face au développement du marché de la copropriété offerte en location : entre 2012 et 2013, on comptait 22 % de plus d'unités de ce type dans l'ensemble de la RMR. Par ailleurs, le taux d'inoccupation sur ce marché (où le loyer moyen des appartements de deux chambres frôle 1 000$ par mois) se compare à celui observé pour les logements locatifs « haut de gamme ».

Figure 5

Loyer moyen ($) des appartements de deux chambres dans les différents secteurs de la RMR de Québec, 2013



Source : SCHL

La variation estimative du loyer moyen[5] a été moins forte dans les appartements de deux chambres

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru de 1,0 % entre 2012 et 2013. Cette variation est moins forte que celle relevée entre 2011 et 2012 (2,3 %). Ce résultat n'est sans doute pas étranger au fait que le marché s'est légèrement détendu pour ce type de logements.

Dans la RMR, pour l'ensemble des appartements, la variation est demeurée semblable à celle enregistrée un an plus tôt et s'est établie à 1,6 %. Tous les secteurs ont présenté des variations similaires sur le plan statistique entre les deux dernières enquêtes, sauf celui de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge–Saint-Augustin. Celui-ci a, en effet, affiché une variation estimative de 1,2 % entre 2012 et 2013, comparativement à 2,5 %, entre 2011 et 2012.

Le pourcentage de logements disponibles a augmenté

On note une hausse du taux de disponibilité des logements. Ce taux, qui tient compte non seulement des unités vacantes, mais aussi de celles qui sont toujours occupées et qui se libèreront prochainement, est passé de 2,3 à 2,9 % entre 2012 et 2013. Ainsi, les locataires à la recherche d'un logement avaient proportionnellement plus de choix en moyenne cet automne, comparativement à la même période un an plus tôt.

Par ailleurs, ce sont les secteurs Charlesbourg, Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge–Saint-Augustin et Les Rivières qui ont vu leur taux de disponibilité augmenter. En octobre dernier, ceux-ci ont atteint 2,6 %, 2,9 % et 3,4 % respectivement. Les autres secteurs n'ont pas révélé de changements significatifs entre les deux dernières enquêtes, mais notons que c'est dans le secteur de Beauport que ce taux est le plus élevé, soit 3,9 %.

Le pourcentage d'unités disponibles dans les appartements de trois chambres et plus est moins élevé que la moyenne de la RMR (tous types de logements confondus) avec un taux de 1,7 %. Ce portrait indique qu'il est plus difficile en moyenne, pour un locataire, de dénicher un appartement de grande taille, comparativement aux autres types de logements. C'était particulièrement le cas dans le secteur de la Basse-Ville (taux de 0,7 %).

Dans l'ensemble de la RMR, ce sont les plus petites unités (les studios) qui présentaient le taux de disponibilité le plus élevé, soit 3,8 %.

[5] À noter que la SCHL utilise une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers dans les immeubles existants et d'éliminer ceux qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes. L'estimation du pourcentage constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Le marché des copropriétés offertes en location s'est assoupli

Sur le marché locatif secondaire, le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location s'est accru de façon marquée. Ainsi, le pourcentage d'unités vacantes est passé de 2,2 % en 2012 à 5,9 % en 2013. Cette détente s'explique essentiellement par l'expansion de l'offre : on estime la hausse de l'univers pour ce type de logements à 22 %, en un an.

Plusieurs facteurs expliquent cette hausse : l'augmentation des mises en chantier de copropriétés ces dernières années, l'accroissement des stocks et une légère hausse de la proportion d'unités offertes en location. Entre 2012 et 2013, le pourcentage d'unités offertes en location est passé de 9 à 10 %.

Cela étant, les conditions de marché n'ont pas évolué de la même façon dans les différentes zones de la région. Alors que le pourcentage de copropriétés locatives vacantes a augmenté dans le Centre Nord, passant de 1,9 à 7,3 %, il est demeuré stable en périphérie. Ces résultats s'expliquent par une hausse plus importante de l'offre dans le Centre Nord, et par le fait que les loyers y sont plus élevés.

La périphérie Nord présentait, quant à elle, un taux plus faible de 3 % et c'est dans le secteur de la Rive-Sud que la part des copropriétés vacantes était la moins élevée, soit 2,2 %.

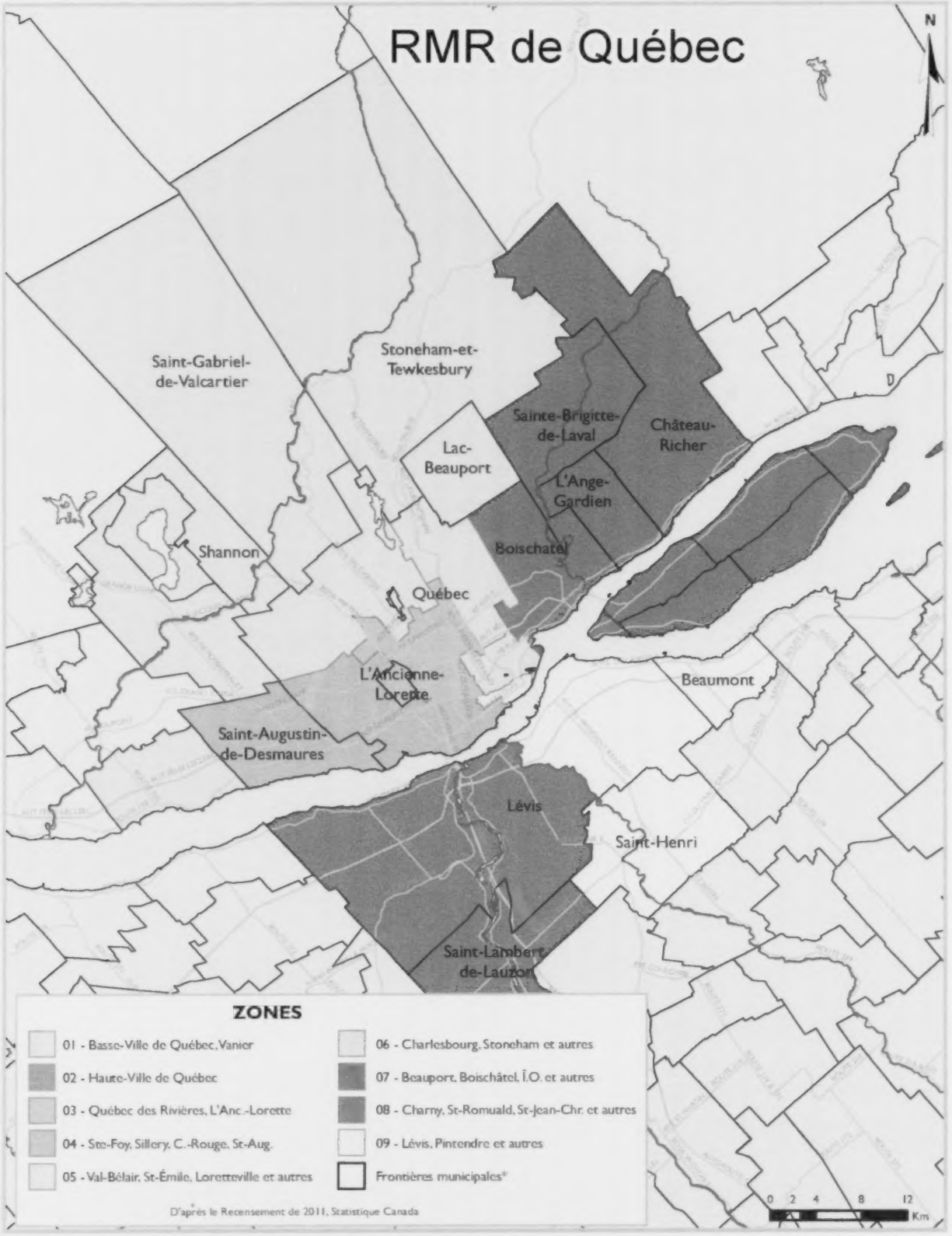
Une copropriété de deux chambres se loue en moyenne près de 30 % plus cher qu'un appartement locatif de même taille. En revanche, les copropriétés se trouvent habituellement dans des immeubles plus « haut de gamme », où l'on offre des services aux locataires.

Ailleurs au Québec

En général, la situation des marchés est demeurée stable dans les grands centres urbains du Québec, sauf dans les RMR de Québec, de Gatineau et de Saguenay, où le taux d'inoccupation a enregistré une hausse. Les taux d'inoccupation des RMR de Sherbrooke, de Trois-Rivières et de Gatineau, qui se sont établis à 5,3 %, 5,1 % et 5,1 %, respectivement, sont parmi les plus hauts de la province. À l'inverse, les RMR de Québec, de Saguenay et de Montréal présentent la plus faible proportion de logements vacants, ce qui en fait donc les marchés les plus serrés (2,3 %, 2,8 % et 2,8 %, respectivement). Dans l'ensemble des agglomérations de recensement (AR) qui comptent de 50 000 à 99 999 habitants, le taux d'inoccupation moyen s'est élevé à 4,4 %.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct. 2012	oct. 2013
Abbotsford	4,2	3,2
Barrie	2,0	3,0
Brantford	3,5	2,9
Calgary	1,3	1,0
Edmonton	1,7	1,4
Gatineau	3,3	5,1
Grand Sudbury	2,7	3,4
Guelph	1,4	1,9
Halifax	3,0	3,2
Hamilton	3,5	3,4
Kelowna	4,0	1,8
Kingston	1,7	2,3
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,6	2,9
London	3,9	3,3
Moncton	6,7	9,1
Montréal	2,8	2,8
Oshawa	2,1	2,1
Ottawa	2,5	2,9
Peterborough	2,7	4,8
Québec	2,0	2,3
Regina	1,0	1,8
Saguenay	2,0	2,8
Saint John	9,7	11,4
Saskatoon	2,6	2,7
Sherbrooke	5,0	5,3
St. Catharines-Niagara	4,0	4,1
St. John's	2,8	3,2
Thunder Bay	1,1	2,6
Toronto	1,7	1,6
Trois-Rivières	5,2	5,1
Vancouver	1,8	1,7
Victoria	2,7	2,8
Windsor	7,3	5,9
Winnipeg	1,7	2,5
Tous les centres	**2,6**	**2,7**


RMR de Québec
N
Saint-Gabriel-de-Valcartier
Stoneham-et-Tewkesbury
Sainte-Brigitte-de-Laval
Château-Richer
Lac-Beauport
L'Ange-Gardien
Boischatel
Shannon
Québec
L'Ancienne-Lorette
Beaumont
Saint-Augustin-de-Desmaures
Lévis
Saint-Henri
Saint-Lambert-de-Lauzon
ZONES
01 - Basse-Ville de Québec, Vanier
02 - Haute-Ville de Québec
03 - Québec des Rivières, L'Anc.-Lorette
04 - Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.
05 - Val-Bélair, St-Émile, Loretteville et autres
06 - Charlesbourg, Stoneham et autres
07 - Beauport, Boischâtel, Î.O. et autres
08 - Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr. et autres
09 - Lévis, Pintendre et autres
Frontières municipales*
D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada
0 2 4 8 12
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE QUÉBEC	
Zone 1	**Basse-Ville de Québec -** Saint-Roch, Vieux-Port, Saint-Sauveur, Limoilou, Vanier
Zone 2	**Haute-Ville de Québec** – Cap-Blanc/Vieux-Québec/St-Jean-Baptiste, Montcalm (Plateau), Saint-Sacrement
Zone 3	**Québec des Rivières, L'Anc.-Lorette** – Duberger, Les Saules, L'Ancienne-Lorette, Lebourgneuf, Neufchâtel
Zone 4	**Ste-Foy, Sillery, C.-Rouge, St-Aug.** – Sillery, Haut de Sainte-Foy, Pointe-de-Sainte-Foy, Cap-Rouge, Quartier Laurentien, Saint-Augustin-de-Desmaures
Zone 5	**Val-Bélair, St-Émile, Loretteville et autres** – Loretteville, Saint-Émile/Lac-Delage/Lac-Saint-Charles, Val-Bélair, RMR de Québec nord-ouest
Zone 6	**Charlesbourg, Stoneham et autres** – Charlesbourg (Centre), Charlesbourg (Orsainville), RMR de Québec nord-est
Zone 7	**Beauport, Boischâtel, Î.O. et autres** – Beauport (Giffard), Beauport (Centre), Beauport (Villeneuve), Beauport Ste-Thérèse/Boischâtel etc., RMR de Québec est
Zone 8	**Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr. et autres** – Saint-Romuald, Saint-Nicolas/Bernières, Charny, Saint-Rédempteur, Saint-Jean-Chrysostome, Saint-Lambert-de-Lauzon etc.
Zone 9	**Lévis, Pintendre et autres** – Lévis (Saint-David), Lévis (Centre), Lévis (Lauzon), Beaumont/St-Joseph-Pte-de-Lévy/Pintendre, Saint-Henri
Zones 1-9	**RMR de Québec**

DESCRIPTION DES SOUS-SECTEURS – ENQUÊTES SUR LES COPROPRIÉTÉS – RMR DE QUÉBEC	
Sous-secteur 1	**Centre-Nord.** Zones 1 (basse-ville de Québec et Vanier), 2 (haute-ville de Québec), 3 (Québec des Rivières et L'Ancienne-Lorette) et 4 (Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge et St-Augustin).
Sous-secteur 2	**Banlieue Nord.** Zones 5 (Val-Bélair, Saint-Émile, Loretteville, etc.), 6 (Charlesbourg, Stoneham, etc.) et 7 (Beauport, Boischâtel, Île d'Orléans, etc.).
Sous-secteur 3	**Rive-Sud.** Zones 8 (Charny, Saint-Romuald, Saint-Jean-Ch., etc.) et 9 (Lévis, Pintendre, etc.).
Sous-secteurs 1-3	**RMR de Québec**

NOTA : Pour plus de détails, voir la description des zones de l'ELL

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété, selon les sous-secteurs (copropriétés)
4.3.2 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nombre de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Québec Basse-Ville, Vanier	3,0	2,5	1,7	3,7	2,1	2,3	**	0,6	2,1	2,5
Québec Haute-Ville	3,0	1,8	3,2	2,1	2,0	2,2	**	0,8	2,6	1,9
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	0,9	**	2,1	2,7	1,8	3,1	1,3	2,0	1,8	2,9
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	2,0	3,2	1,1	2,1	2,3	3,1	2,9	1,2	2,0	2,5
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	0,0	**	1,3	4,4	1,0	1,4	**	0,7	1,2	1,9
Charlesbourg, Stoneham, etc.	**	3,5	2,4	1,6	1,0	2,7	0,9	1,4	1,4	2,3
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	**	4,9	2,4	1,5	2,0	2,7	**	**	2,3	2,5
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	0,0	**	**	0,3	1,4	1,7	**	**	1,7	1,6
Lévis, Pintendre, etc.	0,0	0,0	1,3	1,6	2,5	1,8	**	**	2,0	1,7
Québec (RMR)	**2,6**	**2,6**	**1,9**	**2,4**	**1,8**	**2,5**	**2,3**	**1,3**	**2,0**	**2,3**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Québec Basse-Ville, Vanier	474	484	534	554	656	677	767	762	621	634
Québec Haute-Ville	551	545	708	762	912	909	1 100	1 086	813	829
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	503	525	647	671	808	827	923	945	780	798
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	529	529	684	683	847	843	934	968	778	788
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	473	479	575	608	714	727	802	842	692	720
Charlesbourg, Stoneham, etc.	471	496	594	605	712	726	812	839	692	703
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	464	467	548	563	681	688	780	809	659	673
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	507	486	552	574	692	699	771	780	680	691
Lévis, Pintendre, etc.	447	442	541	548	659	699	748	729	640	663
Québec (RMR)	**510**	**513**	**618**	**634**	**741**	**757**	**873**	**886**	**712**	**726**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Québec Basse-Ville, Vanier	1 204	1 271	4 601	4 727	8 221	9 247	2 108	2 103	16 134	17 348
Québec Haute-Ville	1 220	1 248	3 207	3 173	2 500	2 841	1 363	1 332	8 290	8 594
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	201	205	1 775	1 808	5 408	5 826	995	1 012	8 379	8 851
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	1 388	1 129	5 037	5 530	7 240	8 058	2 411	2 490	16 076	17 207
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	33	34	579	585	1 765	1 916	424	426	2 801	2 961
Charlesbourg, Stoneham, etc.	209	209	2 092	2 053	5 288	5 455	1 004	999	8 593	8 716
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	197	190	1 220	1 240	3 325	3 616	888	920	5 630	5 966
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	42	50	609	641	3 355	3 460	517	531	4 523	4 682
Lévis, Pintendre, etc.	190	150	846	989	2 943	3 153	570	588	4 549	4 880
Québec (RMR)	**4 684**	**4 486**	**19 966**	**20 746**	**40 045**	**43 572**	**10 280**	**10 401**	**74 975**	**79 205**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Québec Basse-Ville, Vanier	3,0	2,6	1,9	4,0	2,1	2,7	2,7	0,7	2,2	2,8
Québec Haute-Ville	3,4	4,6	4,2	3,3	2,2	3,4	2,6	2,3	3,2	3,4
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	**	**	2,5	3,1	2,2	3,7	**	2,0	2,2	3,4
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	2,4	3,7	1,4	2,6	2,5	3,5	3,1	1,3	2,2	2,9
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	0,0	**	1,5	5,0	1,7	1,9	**	1,4	1,6	2,4
Charlesbourg, Stoneham, etc.	4,4	**	2,6	1,7	1,3	3,1	1,0	1,5	1,6	2,6
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	**	4,9	3,4	2,1	2,4	4,6	**	3,7	2,8	3,9
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	0,0	**	**	0,3	1,6	1,7	**	**	2,0	1,6
Lévis, Pintendre, etc.	0,0	0,0	1,6	1,8	2,5	1,9	**	**	2,1	1,8
Québec (RMR)	**2,9**	**3,8**	**2,4**	**2,9**	**2,1**	**3,1**	**2,5**	**1,7**	**2,3**	**2,9**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Québec

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13
Québec Basse-Ville, Vanier	2,0	2,1	2,2	2,3	2,9	1,7	3,2	1,7	1,9	1,9
Québec Haute-Ville	++	**	++	++	++	++	++	++	++	++
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	++	++	1,0	2,5	2,3	2,3	2,2	++	1,8	2,2
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	++	1,7	2,8	++	2,4	++	1,8	2,1	2,5	1,2
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	5,8	++	2,5	**	2,2	1,6	2,9	1,7	2,6	1,6
Charlesbourg, Stoneham, etc.	++	2,4	1,3	3,2	2,8	1,7	1,4	2,4	2,1	2,0
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	1,3	2,0	2,3	2,1	1,8	1,1	++	**	1,5	1,6
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	1,1	++	1,9	**	2,2	1,6	2,6	++	2,2	1,4
Lévis, Pintendre, etc.	3,1	++	++	++	1,5	1,5	++	**	1,3	1,6
Québec (RMR)	**++**	**1,8**	**1,9**	**1,8**	**2,3**	**1,0**	**1,9**	**1,5**	**1,9**	**1,6**

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Québec

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Québec (RMR)										
Avant 1960	2,9	**	1,7	3,1	2,2	2,0	3,2	0,6	2,3	2,2
1960 à 1974	2,2	2,2	2,4	2,6	2,3	3,2	2,3	1,8	2,3	2,7
1975 à 1989	1,9	2,1	1,4	2,5	1,4	2,3	2,1	0,7	1,5	2,2
1990 à 1999	3,4	**	0,4	0,2	1,0	1,3	1,3	0,1	1,1	1,3
2000 ou après	**	0,0	2,2	1,5	2,1	3,1	1,5	1,7	2,1	2,5
Tous les immeubles	2,6	2,6	1,9	2,4	1,8	2,5	2,3	1,3	2,0	2,3

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Québec

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Québec (RMR)										
Avant 1960	483	483	559	566	678	667	877	868	653	648
1960 à 1974	516	520	618	632	714	725	821	820	681	691
1975 à 1989	512	531	642	646	711	729	856	881	704	719
1990 à 1999	628	609	657	659	756	766	832	852	746	753
2000 ou après	498	516	732	795	902	945	1 064	1 089	892	935
Tous les immeubles	510	513	618	634	741	757	873	886	712	726

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Québec

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Québec (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	0,6	**	**	1,4	**	0,7	1,3	2,0
6 à 19 unités	2,7	1,1	2,4	2,1	1,4	2,5	2,9	1,5	1,9	2,2
20 à 49 unités	1,6	3,4	1,8	2,4	2,3	2,9	2,4	1,3	2,1	2,6
50 à 99 unités	2,8	2,2	1,8	1,8	1,6	2,9	1,4	1,2	1,8	2,3
100 unités et +	3,9	3,9	2,7	1,8	4,8	4,3	5,8	2,2	4,0	3,0
Tous les immeubles	2,6	2,6	1,9	2,4	1,8	2,5	2,3	1,3	2,0	2,3

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Québec

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Québec (RMR)										
3 à 5 unités	426	436	508	539	664	667	855	852	658	665
6 à 19 unités	474	482	566	573	702	715	810	837	682	694
20 à 49 unités	501	505	626	635	762	771	860	870	702	713
50 à 99 unités	549	566	699	732	879	947	1 025	1 130	787	857
100 unités et +	642	658	808	844	1 082	1 063	1 449	1 368	950	953
Tous les immeubles	510	513	618	634	741	757	873	886	712	726

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Québec

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Québec Basse-Ville, Vanier	**	**	2,1	2,5	1,5	1,8	3,2	2,9	**	**
Québec Haute-Ville	**	**	2,2	1,3	1,5	0,3	2,7	2,6	**	1,8
Qué. des Rivières, L'Anc-Lorette	**	**	1,6	2,5	1,6	4,0	0,1	1,2	**	**
Ste-Foy/Sillery/C.-Rouge/St-Aug.	**	0,7	1,8	2,1	2,4	2,9	1,6	2,4	1,9	3,3
Val-Bélair/St-Émile/Loretteville	**	**	1,1	1,1	3,5	5,1	1,2	0,0	-	-
Charlesbourg, Stoneham, etc.	0,6	**	1,3	2,2	1,6	2,7	1,8	1,9	1,0	1,8
Beauport, Boischâtel, Î.O., etc.	**	**	2,0	3,1	5,1	3,6	0,3	2,0	**	**
Charny, St-Romuald, St-Jean-Chr.	**	**	2,0	1,6	1,7	2,1	-	-	-	-
Lévis, Pintendre, etc.	1,4	**	**	**	1,6	0,9	**	**	-	-
Québec (RMR)	**1,3**	**2,0**	**1,9**	**2,2**	**2,1**	**2,6**	**1,8**	**2,3**	**4,0**	**3,0**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Québec

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Québec (RMR)										
Moins de 500 $	2,4	2,6	**	1,2	**	0,6	**	**	2,6	1,7
500 à 599 $	2,3	2,2	1,7	2,5	0,7	2,6	0,3	**	1,5	2,4
600 à 699 $	4,0	**	1,7	2,9	2,0	1,8	**	1,2	2,0	2,2
700 à 799 $	**	0,6	1,3	1,4	1,5	2,6	2,8	**	1,7	2,2
800 à 999 $	**	3,1	2,0	2,1	2,4	2,6	1,8	1,3	2,3	2,2
1000 $ et +	**	**	1,5	1,6	4,9	5,5	3,5	1,6	4,0	3,6
Toutes les fourchettes	2,6	2,6	1,9	2,4	1,8	2,5	2,3	1,3	2,0	2,3

[1] Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation (%) RMR de Québec - octobre 2013

Sous-secteur (copropriétés)	Appartements en copropriété offerts en location		Appartements visés par l'ELL[1]	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Centre Nord	1,9	7,3	2,1	2,5
Périphérie Nord	3,0	3,0	1,7	2,3
Rive Sud	2,9	2,2	1,9	1,7
Québec (RMR)	**2,2**	**5,9**	**2,0**	**2,3**

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.2 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location et des appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] selon le nombre de chambres RMR de Québec - octobre 2013

Sous-secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]
Centre Nord	**	519	856	653	1 034	791	1 013	928
Périphérie Nord	**	481	**	593	857	714	**	828
Rive Sud	**	453	**	558	**	699	**	753
Québec (RMR)	****	**513**	**842**	**634**	**980**	**757**	**1 020**	**886**

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location selon le nombre de chambres à coucher RMR de Québec - octobre 2013

Secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Centre Nord	**	**	**	856	1 057	1 034	1 141	1 013	954	994
Périphérie Nord	**	**	**	**	**	857	**	**	795	880
Rive Sud	**	**	**	**	**	**	**	**	934	**
Québec (RMR)	**	**	**	**842**	**1 022**	**980**	**1 134**	**1 020**	**927**	**958**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.2.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation global (%) selon la taille de l'immeuble RMR de Québec - octobre 2013

Taille (en nombre de logements)	App. en coprop. offerts en location		App. visés par l'ELL[1]	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Québec (RMR)				
3 à 5 unités	2,1	1,3	1,3	2,0
6 à 19 unités	2,1	4,2	1,9	2,2
20 à 49 unités	2,6	6,2	2,1	2,6
50 à 99 unités	1,6	11,8	1,8	2,3
100 unités et +	2,4	1,4	4,0	3,0
Tous les immeubles	2,2	5,9	2,0	2,3

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation
Appartements en copropriété[2]
RMR de Québec - octobre 2013

Sous-secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'app. en coprop. offerts en location		Taux d'inoccupation	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Centre Nord	16 199	17 758	1 588	1 961	9,8	11,0	1,9	7,3
Périphérie Nord	6 895	7 636	500	548	7,3	7,2	3,0	3,0
Rive Sud	2 548	2 900	207	301	8,1	10,4	2,9	2,2
Québec (RMR)	**25 642**	**28 294**	**2 297**	**2 806**	**9,0**	**9,9**	**2,2**	**5,9**

[1]Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

[2]Seuls les immeubles où la location de copropriétés est permise sont inclus dans l'univers de l'enquête sur les logements en copropriété.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.3.2 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location, Pourcentage d'appartements en copropriété[2] offerts en location et taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble
RMR de Québec - octobre 2013

Taille (en nombre de logements)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'unités offertes en location		Taux d'inoccupation	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Québec (RMR)								
3 à 5 unités	1 850	1 939	148	169	8,0	8,7	2,1	1,3
6 à 19 unités	7 074	7 653	634	762	9,0	10,0	2,1	4,2
20 à 49 unités	7 016	6 949	675	694	9,6	10,0	2,6	6,2
50 à 99 unités	6 743	7 459	513	684	7,6	9,2	1,6	11,8
100 unités et +	2 959	4 294	324	503	11,0	11,7	2,4	1,4
Tous les immeubles	25 642	28 294	2 297	2 806	9,0	9,9	2,2	5,9

[1]Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

[2]Seuls les immeubles où la location de copropriétés est permise sont inclus dans l'univers de l'enquête sur les logements en copropriété.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Québec - octobre 2013

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Québec (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	742	**	1 012	**	928	954
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	557	**	654	605	778	767	682	657
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	566	**	652	639	740	**	646	663
Tous les types de logement	**	**	562	581	661	627	816	843	695	695

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Québec - octobre 2013

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.12	oct.13
Québec (RMR)		
Logements individuels	2 683	2 550
Jumelés, logements en rangée et duplex	10 578	10 931
Autres (logements accessoires, surtout)	8 564	6 618
Tous les types de logement	21 825	20 100

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des examens approfondis en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon de l'Enquête sur la variation en pourcentage des loyers, et l'on obtient ainsi une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les loyers des copropriétés offertes en location n'ont pas été recueillies pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs

La SCHL ne fait plus état de ses indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs (c.-à-d., comparaison du loyer moyen et du revenu moyen des locataires) en raison de l'importante variabilité des données sous-jacentes sur le revenu des locataires.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

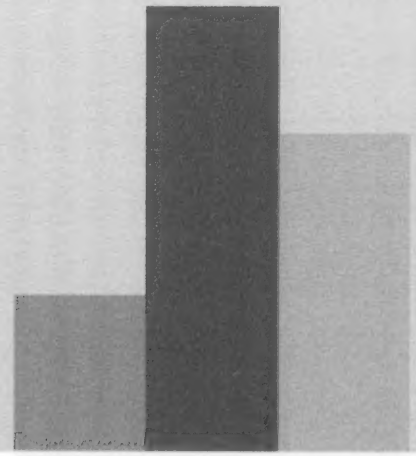
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64429_2013_A01